

« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de  
l'Université Toulouse 1 Capitole.

*LES ATTENTES CONCERNANT LE CESSIONNAIRE DU BAIL*

DIDIER KRAJESKI

Référence de publication : Gaz. Pal. 8 nov. 2016, n° 279c5, p. 36

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,  
contacter [portail-publi@ut-capitole.fr](mailto:portail-publi@ut-capitole.fr)

## LES ATTENTES CONCERNANT LE CESSIONNAIRE DU BAIL

L'autorisation d'exploiter ne dispense pas le candidat cessionnaire de justifier des autres conditions exigées par l'alinéa 1er de l'article L. 411-59 du Code rural et de la pêche maritime, notamment qu'il présente les garanties indispensables à la bonne exploitation du fonds, en possédant les moyens matériels nécessaires ou une solvabilité suffisante.

Cass. 3e civ., 31 mars 2016, no [15-13967](#), ECLI:FR:CCASS:2016:C300431, Mme A c/ Mme Y, D (cassation partielle CA Bourges, 20 nov. 2014), M. Chauvin, prés. ; Me Ricard, SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, av.

Le présent arrêt montre à quel point la jurisprudence a la faculté de remplir les vides textuels. À partir d'une simple possibilité judiciaire d'autoriser la cession du bail à laquelle le bailleur n'a pas consenti, ouverte par l'article L. 441-35, un contrôle dense s'est mis progressivement en place. La présente solution, dans l'affirmation qu'elle contient, marque le niveau d'exigence auquel sont parvenus les juges.

Il ne sera question, dans le pourvoi et pour ce qui concerne la cession, que des conditions posées pour qu'un preneur soit autorisé à céder le bail. C'est la condition relative au candidat à la cession qui est plus particulièrement discutée. On sait en effet que la jurisprudence subordonne la cession du bail rural, quand elle est possible, au respect de deux conditions : le preneur doit être de bonne foi et le candidat à la cession doit être apte à poursuivre l'exploitation. Ces conditions sont posées afin de préserver l'intérêt légitime du bailleur. Si la première apparaît comme une condition d'ouverture de la faculté de céder, la deuxième se présente plutôt comme une condition de réalisation de celle-ci. Pour cette dernière, les juges du fond martèlent l'exigence : « Il importe de vérifier que l'opération envisagée ne risque pas de nuire aux intérêts légitimes du bailleur, lesquels doivent être appréciés notamment au regard des conditions de mise en valeur de l'exploitation par le cessionnaire ». On trouve dans leur décision une assimilation que la Cour de cassation fait sienne : l'aptitude du cessionnaire est évaluée par référence aux exigences posées par l'article L. 411-59 du Code rural et de la pêche maritime. La transposition du texte est désormais littérale, on peut évidemment discuter de sa pertinence. Elle est, en tout cas, l'expression d'une volonté de procéder à un contrôle approfondi de la situation du candidat à la cession.

### I. Une transposition pertinente ?

Peut-on réellement assimiler la position du cessionnaire du bail à celle du bénéficiaire de la reprise ? Au demeurant ce n'est pas possible. Le premier se trouve en effet placé dans une situation juridique précise (un contrat de bail) en prenant la place d'un autre alors que la reprise ne préjuge pas des conditions juridiques dans lesquelles l'exploitation va se développer. La transposition du texte au cessionnaire provoque donc un hiatus immédiat dans l'exigence d'une durée d'exploitation minimum de neuf années (souligné par Crevel S., obs. sous l'arrêt, RD rur. 2016, comm. 144). Si elle s'applique sans difficulté au bénéficiaire de la reprise, elle ne peut s'appliquer aussi facilement au cessionnaire qui se trouve dans la position contractuelle du cédant avec la durée de bail restant à courir.

Mais une fois passé ce premier, et en fait seul, obstacle à la transposition, on constate que celle-ci est bienvenue. Outre qu'elle permet de donner un fondement textuel précis aux exigences attendues du cessionnaire, dont il résulte une certaine prévisibilité, elle réalise un traitement uniformisé, cohérent, des transitions sur l'exploitation. Le cessionnaire du bail comme le bénéficiaire de la reprise doivent se soumettre à des conditions manifestant deux types d'exigences : l'aptitude à exploiter au moment où se réalise la transition et un réel investissement dans l'activité pour l'avenir, matériel et financier (sur ces conditions, obs. sous : [Cass. 3e civ., 10 mai 2015, n° 14-13320](#) : [Gaz. Pal. 19 nov. 2015, n° 247k4, p. 14](#)). Autrement dit, répondre aux conditions de capacité ou d'expérience posées par le contrôle des structures et se consacrer à l'exploitation sans se limiter à la direction et la surveillance de celle-ci. Au contraire, participer aux travaux de façon effective et permanente. Cela supposant de posséder les moyens matériels nécessaires ou les moyens financiers de les acquérir.

Cette volonté d'uniformiser les exigences a certainement guidé le législateur lorsque, dans l'article L. 411-46, il étend au bénéficiaire du renouvellement du bail certaines conditions posées par l'article L. 411-59 : exploitation et habitation. Cet exemple montre que l'initiative de la jurisprudence se fait dans la logique législative. Il montre aussi que rien ne remplace le jeu législatif qui peut doser le renvoi qu'il effectue.

Quelle que soit l'appréciation qu'elle suscite, la transposition des exigences de l'article L. 411-59 pour la cession de bail est la manifestation de la volonté des juges de réaliser un contrôle approfondi de l'aptitude du candidat à la cession.

## II. Une volonté de procéder à un contrôle approfondi de l'aptitude du candidat à la cession

La transposition des exigences attendues du bénéficiaire de la reprise au cessionnaire a un premier effet souligné par l'arrêt. Elle conduit à saisir toute l'étendue du contrôle de l'aptitude du cessionnaire à exploiter. Celle-ci a, en effet, une double dimension : compétence au jour de la cession et garantie d'une pérennité de l'exploitation.

Cette position provoque une réduction de l'influence de l'autorisation accordée au titre du contrôle des structures. Il est vrai que, dans la mesure où le candidat à la cession doit présenter une compétence en matière agricole ([Cass. 3e civ., 10 mars 2015, n° 13-26701](#) : RD rur. 2015, comm. 143, obs. Crevel S.), cela met en avant les exigences du contrôle des structures. Ce dernier doit d'ailleurs être respecté dans tous ses aspects à la date de la cession projetée ([C. rur., art. L. 331-6](#) ; [Cass. 3e civ., 14 avr. 2016, n° 15-15781](#), PB). La jurisprudence réalise donc une assimilation entre autorisation d'exploiter et respect de la condition ([Cass. 3e civ., 1er oct. 2008, n° 07-17242](#) : RD rur. 2008, comm. 230, note Crevel S. ; D. 2008, p. 2594, note Forest ; Rev. Loyers 2008, 891, obs. Peignot B.). Cette assimilation est d'ailleurs expressément prévue par l'article L. 411-59, alinéa 3. Le risque est ainsi grand de créer une automaticité entre autorisation au titre du contrôle des structures et autorisation au titre de la cession. Le présent arrêt vient cependant contredire cette logique. En l'espèce, une autorisation est accordée au titre du contrôle des structures mais les juges soulignent qu'elle ne concerne qu'une partie des conditions exigées du candidat à la cession. L'autorisation obtenue au titre du contrôle des structures n'est donc pas suffisante.

Il faut par ailleurs démontrer que le candidat à la cession « présente les garanties indispensables à la bonne exploitation du fonds ».

Cette condition est moins facile à vérifier que la présente. Il s'agit en effet de se projeter dans l'avenir afin de déterminer si le candidat à la cession est en mesure d'assurer l'exploitation des biens. Le recours à l'article L. 411-59 est ici encore d'une grande utilité, car il permet de pointer les éléments à prendre en considération : des éléments matériels et financiers, y compris la possibilité pour le candidat à la cession à s'impliquer dans l'exploitation effective. Cela revient notamment à prendre en compte l'exercice d'une autre activité professionnelle. Cependant, cela n'autorise pas le juge à subordonner son autorisation à l'abandon de cette activité ([Cass. 3e civ., 24 juin 2015, n° 14-15263](#), PB). Il doit apprécier cette capacité d'exploiter effectivement au moment où la cession est envisagée. Puisqu'il s'agit tout de même de projection dans l'avenir, on ne sera pas étonné de voir les juges aller jusqu'à envisager la faisabilité économique du projet ([Cass. 3e civ., 23 juin 2016, n° 14-27094](#) : Ann. Loyers oct. 2016, obs. Krajewski D.).

Il est évident que ces différentes exigences se vérifient dans la seule personne du candidat à la cession comme dans la seule personne du repreneur. La décision rappelle opportunément que les garanties présentées par le preneur en place, les membres de la famille, ne sont d'aucun effet en la matière. Le preneur qui sollicite une autorisation de cession doit donc produire des éléments suffisants sur le projet de la personne se proposant de lui succéder.